

На правах рукописи



Пивоварова Галина Борисовна

**ЛОГИСТИЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ И РАЗВИТИЕ
МАССОВОГО МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ
МЕГАПОЛИСА
(на примере г. Ростова-на-Дону)**

Специальность 08.00.05 – Экономика и управление
народным хозяйством: логистика

АВТОРЕФЕРАТ
диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Ростов-на-Дону – 2012

Работа выполнена в ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

Научный руководитель:

доктор экономических наук, профессор
Альбеков Адам Умарович

Официальные оппоненты:

Гиссин Виталий Исаевич
доктор экономических наук, профессор,
заведующий кафедрой «Товароведение и экспертиза товаров» Ростовского государственного экономического университета (РИНХ)

Халын Виктор Геннадьевич
кандидат экономических наук,
генеральный директор ООО «Северо-Кавказское логистическое предприятие»

Ведущая организация:

Ростовский государственный строительный университет

Защита состоится 24 мая 2012 г. в 11.00 часов на заседании диссертационного совета Д 212.209.01 при Ростовском государственном экономическом университете (РИНХ) по адресу: 344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Большая Садовая, 69, ауд. 231.

С диссертацией можно ознакомиться в научной библиотеке Ростовского государственного экономического университета (РИНХ).

Автореферат разослан 24 апреля 2012 г. Сведения о защите и автореферат размещены 24 апреля 2012 г. на официальном сайте ФГБОУ ВПО «РГЭУ (РИНХ)» www.rsue.ru и ВАК Минобрнауки России www.vak.ed.gov.ru.

**Ученый секретарь
диссертационного совета**
К.Э.Н., доцент



НАУЧНАЯ БИБЛИОТЕКА КФУ



0000741296

Т.В. Пархоменко

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования. Современные тенденции развития жилищного строительства России, кризисное снижение объемов ввода жилья в эксплуатацию, ограниченные возможности дальнейшего расширения многоэтажного домостроения в высокоурбанизированной городской среде, обострение социальной проблемы обеспеченности жильем населения стимулируют поиск новой концепции и направления прогрессивного развития территориально-пространства страны.

Трансформация организованного рынка загородной недвижимости на основе увеличения объемов возведения жилья для среднего класса оказалась ограничена потребностью в развитии сопутствующей инфраструктуры, а также отсутствием эффективного организационно-функционального механизма стимулирования развития массовой малоэтажной застройки. На региональном уровне все это ограничило возможность формирования регулируемого массового строительства загородного жилья в качестве альтернативы городской квартире.

В г. Ростове-на-Дону перспектива строительства массового малоэтажного жилья оказалась в прямой зависимости от строительства соответствующей инфраструктуры и обеспечения новых территориальных площадок необходимыми коммуникациями, объектами социальной инфраструктуры и т.д.

Все это позволяет обосновать актуальность научно-практической разработки эффективного механизма развития массового малоэтажного строительства г. Ростова-на-Дону, теоретико-методическую основу которого составит логистика как инструмент рациональной и скоординированной интеграции процесса формирования государством инфраструктуры и коммерческого развития инвесторами массового малоэтажного строительства. В качестве оптимального механизма построения логистической системы развития малоэтажного строительства доступного жилья в мегаполисе может быть использовано государственно-частное партнерство. Его реализация позволит увеличить объем малоэтажного домостроения, одновременно обеспечивая цивилизованную форму загородной застройки, градостроительная концепция которой и рыночные параметры предложения сформируют стабильно и динамично развивающийся сегмент жилья эконом-класса.

Степень разработанности проблемы. Научную базу современной логистики, потенциал и инструментарий рационального сопряжения потоково-процессных объектов и явлений в экономике составляют научные работы таких

ученых, как А. Альбеков¹, Б. Аникин², В. Борисова³, А. Гаджинский⁴, Д. Иванов⁵, С. Карнаухов⁶, Л. Миротин⁷, Ю. Неруш⁸, И. Проценко⁹, А. Семененко¹⁰, В. Сергеев¹⁰, В. Стаханов¹¹, В. Украинцев¹², В. Щербаков¹³ и др.

Вопросами научно-практического синтеза систем и механизмов логистического регулирования процессов социально-экономического развития в регионе, формирования региональной рыночной инфраструктуры занимались такие ученые, как А. Комарова¹⁴, Д. Костоглодов¹⁵, О. Новиков¹⁶, Е. Пиливанова¹⁷, В. Сапач¹⁸, В. Федько¹⁴, М. Чернышев¹⁶, Х. Эльдарханов¹⁹ и др.

Современные проблемы эффективного развития механизма государственно-частного партнерства, вопросы реализации инфраструктурных проектов на основе развития взаимодействия государства и бизнеса в сфере жилищного строительства рассматривались следующими учеными и практиками: О. Богомолов²⁰,

¹ Альбеков, А.У. Логистика коммерции [Текст] / А.У. Альбеков, В.П. Федько, О.А. Митько. – Ростов н/Д : Феникс, 2001. – (Учебники, учебные пособия).

² Логистика [Текст] : учеб. / под ред. Б.А. Аникина. – М. : ИНФРА-М, 2009.

³ Борисова, В.В. Проблемы устойчивости в моделях межрегионального товарообмена [Текст] : моногр. / В.В. Борисова. – Ростов н/Д : изд-во РГЭУ «РИНХ», 2001.

⁴ Гаджинский, А.М. Логистика [Текст] : учеб. для вузов / А.М. Гаджинский. – 16-е изд., перераб. и доп. – М. : Дашков и К, 2008.

⁵ Иванов, Д. Логистика. Стратегическая кооперация [Текст] / Д. Иванов. – М. : Вершина, 2006.

⁶ Карнаухов, С.Б. Логистические системы в экономике России [Текст] / С.Б. Карнаухов. – М. : Благовест-В, 2002.

⁷ Миротин, Л.Б. Эффективная логистика [Текст] / Л.Б. Миротин, Ы.Э. Ташбаев, О.Г. Порошина. – М. : Экзамен, 2002.

⁸ Неруш, Ю.М. Логистика [Текст] : учеб. / Ю.М. Неруш. – 4-е изд., перераб. и доп. – М. : Велби : Проспект, 2006.

⁹ Проценко, И.О. Стратегическая логистика [Текст] / И.О. Проценко. – М. : МЕЛАП, 2005.

¹⁰ Семененко, А.И. Логистика. Основы теории [Текст] : учеб. для вузов / А.И. Семененко, В.И. Сергеев. – СПб. : Союз, 2001.

¹¹ Стаханов, В.Н. Теоретические основы логистики [Текст] / В.Н. Стаханов, В.Б. Украинцев. – Ростов н/Д : Феникс, 2001.

¹² Украинцев, В.Б. Конкуренция и логистика [Текст] / В.Б. Украинцев. – М. : Экспертное бюро, 1999.

¹³ Основы логистики : учеб. для вузов [Текст] / под ред. В.В. Щербакова. – СПб. : Питер, 2009.

¹⁴ Альбеков, А.У. Инфраструктура муниципальных образований: логистический аспект [Текст] / А.У. Альбеков, В.П. Федько, А.И. Комарова. – Ростов н/Д : изд-во РГЭА, 1999.

¹⁵ Костоглодов, Д.Д. Маркетинг и логистика фирмы [Текст] / Д.Д. Костоглодов, И.И. Саввиди, В.Н. Стаханов. – М. : ПРИОР, 2000.

¹⁶ Чернышев, М.А. Инфраструктура мегаполиса: логистический подход [Текст] / М.А. Чернышев, О.А. Новиков. – Ростов н/Д : изд-во Рост. ун-та, 1995.

¹⁷ Пиливанова, Е.К. К вопросу о качественных преобразованиях сети предприятий торговли города [Текст] / Е.К. Пиливанова // Инфраструктура рынка: проблемы и перспективы : уч. зап. / Рост. гос. эконом. ун-т «РИНХ». Вып. 12. – Ростов н/Д, 2006.

¹⁸ Сапач, В.А. Моделирование территориальной логистической системы инфраструктурного обеспечения муниципальных образований [Текст] / В.А. Сапач // Логистика как фактор повышения конкурентоспособности предприятий региона в условиях глобального экономического кризиса : науч.-практич. пособие / под науч. ред. А.У. Альбекова ; Рост. гос. эконом. ун-т (РИНХ). – Ростов н/Д, 2009.

¹⁹ Эльдарханов, Х.Ю. Логистическая организация хозяйствования как фактор экономического развития муниципальных образований [Текст] / Х.Ю. Эльдарханов, В.А. Сапач // Региональная экономика: теория и практика. – 2010. – № 21 (156). – С. 50–54.

²⁰ Богомолов, О. Государственно-частное партнерство: международный опыт и российская практика [Текст] / О. Богомолов // Проблемы теории и практики управления. – 2009. – № 5. – С. 22–25.

А. Волосов¹, М. Дерябкина², М. Климова³, Ю. Князев⁴, И. Макаров⁵, А. Масленников⁶, О. Михеев⁷, И. Морозов⁸, В. Телегин⁹, С. Трачук¹⁰ и др.

Представленный уровень и широта научно-практической разработки вопросов развития государственно-частного партнерства составляют основу для синтеза логистических систем в сфере малоэтажного строительства современных крупных городов, научная оценка проблемных аспектов развития которого сформулирована в работах таких ученых, как С. Боярский¹¹, В. Гуртов¹², В. Желтоносов¹³, Д. Зайнуллина¹⁴, Е. Иванова¹⁵, М. Каменецкий¹⁶, Ю. Марошкин¹³, О. Петрушин¹⁷, Д. Силка¹⁸, Р. Сиразетдинов¹⁴, Ю. Скуратович¹³, Р. Столяров¹⁹, М. Хуснуллин¹⁴ и др.

Тем не менее современная динамика регионального жилищного рынка, сокращение возможностей дальнейшего существенного увеличения объемов многоэтажного строительства в крупных городах требуют формирования рациональной

¹ Волосов, А.И. Реализация инфраструктурных проектов на основе государственно-частных партнерств [Текст] / А.И. Волосов // Экономика и управление. – 2008. – № 3 (35). – С. 129–134.

² Дерябкина, М. Государственно-частное партнерство: теория и практика [Текст] / М. Дерябкина // Вопросы экономики. – 2008. – № 8. – С. 61–77.

³ Климова, М. Глобализация и инфраструктура: новые тенденции во взаимоотношениях государства и бизнеса [Текст] / М. Климова // Вопросы экономики. – 2008. – № 8. – С. 78–90.

⁴ Князев, Ю. Эволюция экономической теории: от рыночного либерализма к государственному регулированию [Текст] / Ю. Князев // Общество и экономика. – 2008. – № 3–4.

⁵ Макаров, И.Н. Основные формы государственно-частного партнерства в мировой практике и российской экономике [Текст] / И.Н. Макаров // Экономические науки. – 2008. – № 8 (45). – С. 83–87.

⁶ Масленников, А. Государственно-частное партнерство: региональный аспект [Текст] / А. Масленников // Экономист. – 2008. – № 9. – С. 72–79.

⁷ Михеев, О.Л. Методологические подходы к установлению партнерских отношений государственных и частных структур [Текст] / О.Л. Михеев // Экономические науки. – 2008. – № 12 (49). – С. 26–28.

⁸ Морозов, И.В. Формирование методов управления ЖКХ на базе создания государственно-частных партнерств [Текст] / И.В. Морозов // Экономические науки. – 2008. – № 2 (39). – С. 164–168.

⁹ Телегин, В. Государственно-частное партнерство – эффективная форма модернизации и развития коммунальной инфраструктуры [Текст] / В. Телегин // Предпринимательство. – 2008. – № 8 – С. 47–55.

¹⁰ Трачук, С.С. Роль проектов государственно-частного партнерства в развитии экономики России [Текст] / С.С. Трачук // Финансовые исследования. – 2007. – № 14. – С. 76–82.

¹¹ Боярский, С.В. Кризис в инвестиционно-строительном секторе региональной экономики: причины, угрозы, возможности [Текст] / С.В. Боярский, Н.Ф. Глотко, Л.Ф. Манаков. – Новосибирск: НГАСУ (Сибстрин), 2009.

¹² Гуртов, В. Выход из кризиса – строительство малоэтажного жилья [Текст] / В. Гуртов // Государственная служба. – 2010. – № 1. – С. 27–32.

¹³ Желтоносов, В.М. Способы реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье гражданам России» в условиях мирового финансового кризиса [Текст] / В.М. Желтоносов, Ю.В. Марошкин, Ю.А. Скуратович // Финансы и кредит. – 2009. – № 11 (347). – Март.

¹⁴ Хуснуллин, М.П. Инновационное развитие региона на основе активизации рынка загородной недвижимости [Текст] / М.П. Хуснуллин, Р.М. Сиразетдинов, Д.Р. Зайнуллина // Региональная экономика: теория и практика. – 2010. – № 8 (143). – С. 32–40.

¹⁵ Иванова, Е.В. Партнерство государства и бизнеса – ключевое звено финансирования приоритетных национальных проектов [Текст] / Е.В. Иванова // Экономические науки. – 2008. – № 11 (48). – С. 48–52.

¹⁶ Каменецкий, М.И. Кризис отечественной модели управления строительством и рынком недвижимости [Текст] / М.И. Каменецкий // Экономика строительства. – 2009. – № 3. – С. 2–13.

¹⁷ Петрушин, О. Интервью Валерия Казейкина: «Вам еще строить и строить коттеджные поселки» [Электронный ресурс] / О. Петрушин. – Режим доступа: <http://rostov-dom.info/2012/02/valerij-kazejkin-vam-eshe-stroit-i-stroit-kottedzhnye-poselki/> (дата обращения: 04.09.2011).

¹⁸ Силка, Д.Н. Совершенствование институциональной среды инвестиционно-строительной деятельности [Текст] / Д.Н. Силка // Региональная экономика: теория и практика. – 2010. – № 7 (142). – С. 17–21.

¹⁹ Столяров, Р. Организационно-экономические аспекты развития жилищного строительства в новой хозяйственной среде [Текст] / Р. Столяров // РИСК. – 2010. – № 2. – С. 178–181.

интеграции усилий государства и бизнеса в решении жилищного вопроса. В г. Ростове-на-Дону важное направление интеграции может составить логистическая организация массового малоэтажного строительства, что позволит сформировать устойчивые предпосылки для образования организованной загородной застройки территории доступным и комфортным жильем.

Целью диссертационной работы является концептуальная разработка и научно-практическое обоснование логистической системы развития массового малоэтажного строительства г. Ростова-на-Дону.

Поставленная цель предопределила решение следующих научных задач:

- исследовать концептуальные аспекты логистической организации инфраструктурного обеспечения малоэтажного строительства;
- идентифицировать особенности развития государственно-частного партнерства как инструмента конфигурации логистической системы малоэтажного строительства доступного жилья мегаполиса;
- проанализировать тенденции современного развития массового малоэтажного строительства в экономике России;
- провести анализ состояния малоэтажного строительства жилой недвижимости эконом-класса г. Ростова-на-Дону;
- эмпирически обосновать проблему дефицита предложения доступного жилья на первичном рынке жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону;
- исследовать проблемные аспекты логистического развития и инфраструктурного обеспечения массового малоэтажного строительства г. Ростова-на-Дону;
- концептуально разработать логистическую систему государственно-частного партнерства в сегменте массового малоэтажного строительства жилья г. Ростова-на-Дону;
- обосновать направления логистической организации механизма развития жилищного строительства г. Ростова-на-Дону.

Объектом диссертационного исследования являются потоковые процессы и явления в современной сфере малоэтажного строительства жилья г. Ростова-на-Дону.

Предмет исследования составляют факторы, условия и направления организационно-экономического построения логистической системы развития массового малоэтажного строительства жилья г. Ростова-на-Дону.

Теоретической и методологической основой диссертации послужили научно-практические разработки российских и зарубежных ученых в области концептуального проектирования интеграционных механизмов развития государ-

ственно-частного партнерства, логистической организационно-экономической конфигурации интегрированных структур, обеспечивающих решение социально-экономических задач и содействующих реализации инфраструктурных проектов на основе использования механизма государственно-частного партнерства.

Инструментарно-методический аппарат исследования составили такие методы научного познания, как абстрактно-логический, методические приемы восхождения от простого к сложному, индуктивный и дедуктивный, взаимосвязи количественных и качественных характеристик, системного анализа, специальный инструментарий экономического анализа на основе статистического, сравнительного методов и метода графической интерпретации, метод функционально-стоимостного анализа.

Информационно-эмпирическая база диссертации представлена монографиями, научными публикациями отечественных и зарубежных ученых, данными Федеральной службы государственной статистики и Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Ростовской области. В работе использованы справочные сведения и статьи, аналитические данные, опубликованные в научной литературе, отечественных и зарубежных периодических изданиях, а также информационные ресурсы Интернета и фактические данные статистических опросов и авторских исследований.

Диссертационное исследование выполнено согласно пункту 4.2 «Принципы проектирования и функционирования логистических систем на микро-, мезо- и макроуровнях; определение цели и критериев оценки систем», пункту 4.3 «Методология логистической интеграции» и пункту 4.16 «Теоретические основы формирования логистических центров (ЛЦ). Исследование моделей государственно-частного партнерства при создании ЛЦ» Паспорта научной специальности 08.00.05 – экономика и управление народным хозяйством (логистика).

Рабочая гипотеза диссертационного исследования состоит в обоснованном предположении, что оптимальная конфигурация логистической системы развития массового малоэтажного строительства жилья г. Ростова-на-Дону должна формироваться посредством образования механизма государственно-частного партнерства, обеспечивающего инфраструктурную, законодательную и институциональную основу и условия для активизации малоэтажной комплексной застройки мегаполиса и ее логистической трансформации в цивилизованный сегмент массового строительства доступного и комфортного жилья для населения.

Основные положения диссертации, выносимые на защиту:

1. Обострение проблемы недостаточного строительства доступного жилья для населения вызывает необходимость пересмотра, корректировки применяе-

мых подходов и логистической организации механизмов государственной политики в сфере жилищного строительства. Современное состояние малоэтажного строительства г. Ростова-на-Дону позволяет сделать вывод о том, что рыночная практика реального развития загородного домостроения характеризуется активностью девелоперов, пространственное освоение которыми территории не приводит к формированию социально адаптированного жилья в условиях отсутствия необходимой инфраструктуры. Все это требует разработки организационных инструментов логистической трансформации малоэтажного домостроения в сегмент массовой застройки мегаполиса.

2. Анализ структуры себестоимости современного малоэтажного строительства мегаполиса показывает, что значительная часть расходов строительного производства представлена затратами, связанными с прохождением процедур институционального регулирования рынка, приобретением земельных участков, расходами по формированию инфраструктуры. Такое распределение требует более локального учета и группировки факторов повышения и снижения стоимости жилья на региональном рынке недвижимости, которая может быть положена в основу разработки рекомендаций по комплексному логистическому регулированию себестоимости в системе жилищного строительства мегаполиса с целью снижения цен на рынке недвижимости и повышения уровня рыночной доступности жилья для населения.

3. Нецивилизованная практика малоэтажной застройки загородной территории г. Ростова-на-Дону, отсутствие инфраструктуры развития и четкой концепции малоэтажного домостроения, институциональная дисфункция и недостаточный уровень законодательного регулирования малоэтажного строительства сдерживают развитие массового строительства малоэтажного доступного жилья. Преодоление данного барьера требует выработки конкретно-экономических научно-практических рекомендаций, которые составили бы прикладную основу повышения эффективности действующей программы строительства жилья эконом-класса на основе логистически скоординированной мобилизации ресурсов индустриализации процесса возведения доступного и комфортного жилья в мегаполисе.

4. Оценка актуальных направлений и задач реформирования рынка жилья г. Ростова-на-Дону, включающих формирование инфраструктуры загородного малоэтажного строительства и его эффективную институционализацию, позволяет заключить, что развитие данных направлений требует разработки логистической модели функционирования организованного рынка малоэтажной недвижимости, позволяющей сформировать новые конкурентные условия его

развития на основе комплексной логистической организации массового строительства недорогого жилья в г. Ростове-на-Дону, обеспечивающей привлечение на строительный рынок большего числа строительных компаний.

5. Развитие малоэтажного строительства жилья показывает, что постепенное исчерпание свободного земельного фонда в крупных и малых городах, отсутствие инфраструктуры и реально действующих механизмов развития партнерства и эффективного взаимодействия государства и инвесторов в данном сегменте формируют основной барьер на пути развития массового малоэтажного домостроения. Данные факторы составляют часть более широкой системы условий, научно-практическая оценка которых позволяет обосновать необходимость построения механизма государственно-частного партнерства, определения функционала его логистической организации.

Научная новизна результатов исследования заключается в концептуальном развитии теоретико-методических основ организационно-экономического совершенствования массового малоэтажного строительства жилья мегаполиса на основе проектирования логистической системы государственно-частного партнерства, обеспечивающей условия для эффективной логистической трансформации малоэтажного домостроения в сегмент массового замещения городской многоэтажной недвижимости в эконом-классе.

1. Концептуально разработана и обоснована логистическая система государственно-частного партнерства в сегменте массового малоэтажного строительства г. Ростова-на-Дону, практическая реализация которой обеспечит: сбалансированное предложение жилья на рынке недвижимости г. Ростова-на-Дону за счет формирования масштабного развивающегося сегмента эконом-класса; делигитимацию практики привлечения денежных средств населения и продажи социально неадаптированных объектов в сфере малоэтажного домостроения; регулирование ценовой конъюнктуры за счет согласования концепции малоэтажной застройки, институционального регулирования себестоимости, уровня доходности строительства и сокращения его сроков, что позволит сформировать необходимые условия для образования и устойчивого развития массовых организованных коттеджных поселков мегаполиса.

2. Представлена эмпирически обоснованная группировка факторов изменения стоимости жилья на рынке недвижимости г. Ростова-на-Дону (отсутствие регулируемого рынка земли, дефицит предложения земельного фонда, монополизация рынка, длинный логистический цикл строительства и др.), оценка которых позволяет сформировать стратегию и выработать направления комплексного логистического регулирования уровня себестоимости в системе жи-

лищного строительства мегаполиса, что обеспечит повышение ценовой доступности жилья для населения за счет сокращения верхнего ценового предела в сегменте жилья эконом-класса.

3. Обоснована и предложена система научно-практических рекомендаций по повышению эффективности и стимулированию развития массового малоэтажного строительства в рамках мегаполиса, включающая логистически скоординированную мобилизацию дополнительных ресурсов для индустриализации процесса возведения доступного и комфортного жилья, что с помощью логистически скоординированного регулирования государством и инвесторами параметров предложения жилья на рынке (снижение стоимости квадратного метра, создание социально адаптированной жилищно-коммунальной инфраструктуры, повышение транспортной доступности и др.) позволит сформировать управляемый механизм стимулирования развития сегмента эконом-класса за счет его эффективной институционализации.

4. Предложена логистическая модель развития рынка загородного жилья эконом-класса, позволяющая концептуально обосновать основные направления комплексного стимулирования и развития массового малоэтажного строительства мегаполиса, реализация которых обеспечит формирование новых конкурентных условий его развития в результате привлечения на строительный рынок максимального числа операторов, что обеспечит выполнение важного условия комплексной логистической организации массового малоэтажного строительства доступного жилья в г. Ростове-на-Дону.

5. Уточнена и раскрыта специфика логистической организации механизма государственно-частного партнерства в системе массового малоэтажного строительства жилья мегаполиса, концептуальное обоснование функционала которой позволило выделить ряд сложностей практического развития малоэтажного домостроения (ограниченность бюджетных средств для финансирования инфраструктуры, наличие цикличности, низкий уровень привлекательности социально-коммунального комплекса для его коммерциализации), учет которых позволит обеспечить условия для устойчивого функционирования механизма государственно-частного партнерства в системе малоэтажного строительства мегаполиса.

Теоретическая значимость исследования определяется актуальностью поставленных задач и достигнутым уровнем теоретико-методических и концептуальных представлений, расширяющим прикладной потенциал развития жилищного строительства на основе организационно-экономического синтеза логистической системы развития государственно-частного партнерства в системе малоэтажного домостроения мегаполиса, а также концептуально-теоретическим

обоснованием разработки и внедрения логистической модели устойчивого развития массового малоэтажного строительства жилья эконом-класса.

Практическая значимость исследования состоит в том, что его основные выводы и предложения сформулированы в виде конкретных рекомендаций, позволяющих спланировать и реализовать эффективные направления логистического институционального регулирования процесса развития массового малоэтажного строительства г. Ростова-на-Дону, а также скоординировать процесс логистического инфраструктурного обеспечения загородной малоэтажной застройки, который через механизм государственно-частного партнерства позволит сформировать цивилизованный сегмент доступного жилья для населения мегаполиса и обеспечить рыночную устойчивость его функционирования в будущем.

Апробация результатов исследования. Основные результаты исследования и практические рекомендации, сформулированные в диссертационной работе, докладывались и обсуждались на международных, региональных, межвузовских и вузовских научно-практических конференциях, включая всероссийскую научно-практическую конференцию профессорско-преподавательского состава, студентов, аспирантов и молодых ученых «Актуальные проблемы социально-экономического, политического и правового развития современной России» (г. Ростов-на-Дону, 22 ноября 2011 г.); международную научно-практическую конференцию «Исследование инновационного потенциала общества и формирование направлений его стратегического развития» (г. Курск, 29 декабря 2011 г.); международную заочную научно-практическую конференцию «Современные вопросы науки и образования – XXI век» (г. Тамбов, 29 февраля 2012 г.) и др.

Научно-практические разработки, содержащиеся в диссертации, использовались в Ростовском государственном экономическом университете (РИНХ) в процессе преподавания дисциплин «Управление проектами в логистике» и «Проектирование, организация и управление логистическими системами».

Разработанные автором предложения используются в практической деятельности ООО «Дон-МТ-недвижимость» на рынке жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону, что подтверждается соответствующей справкой о внедрении.

Публикации. По теме исследования диссертантом опубликовано 13 работ общим объемом 3,8 п.л., включая 3 печатные работы в изданиях, рекомендованных ВАК Министерства образования и науки Российской Федерации, – 1,3 п.л.

Структура и объем диссертации. Структура работы определяется поставленной целью и соответствует логической последовательности решения

определенных автором задач исследования. Диссертация состоит из введения, 8 параграфов, объединенных в три главы, заключения, библиографического списка, приложений.

Диссертация имеет следующую структуру:

ВВЕДЕНИЕ

**ГЛАВА 1. ТЕОРЕТИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ЛОГИСТИЧЕСКОЙ
ОРГАНИЗАЦИИ И РАЗВИТИЯ МАЛОЭТАЖНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ДОСТУПНОГО ЖИЛЬЯ МЕГАПОЛИСА**

1.1. Концептуальные аспекты логистической организации

инфраструктурного обеспечения малоэтажного строительства жилья

**1.2. Государственно-частное партнерство как инструмент
конфигурации логистической системы малоэтажного строительства
доступного жилья мегаполиса**

**1.3. Тенденции современного развития массового малоэтажного
строительства в экономике России**

**ГЛАВА 2. СОВРЕМЕННОЕ РАЗВИТИЕ МАССОВОГО МАЛОЭТАЖНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ Г. РОСТОВА-НА-ДОНУ:
ЛОГИСТИЧЕСКИЙ АСПЕКТ**

**2.1. Анализ состояния малоэтажного строительства жилой
недвижимости эконом-класса г. Ростова-на-Дону**

**2.2. Дефицит предложения доступного жилья как фактор развития
первичного рынка жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону**

**2.3. Проблемные аспекты логистического развития
и инфраструктурного обеспечения массового малоэтажного
строительства жилья г. Ростова-на-Дону**

**ГЛАВА 3. ЛОГИСТИЧЕСКАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ И РАЗВИТИЕ
МАССОВОГО МАЛОЭТАЖНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА ЖИЛЬЯ
Г. РОСТОВА-НА-ДОНУ**

**3.1. Концептуальное проектирование логистической системы
государственно-частного партнерства в сегменте массового
малоэтажного строительства жилья г. Ростова-на-Дону**

**3.2. Логистическая организация механизма развития
жилищного строительства г. Ростова-на-Дону**

ЗАКЛЮЧЕНИЕ

БИБЛИОГРАФИЧЕСКИЙ СПИСОК

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

Во **введении** обоснована актуальность исследуемой проблемы, представлена общая логика исследования, сформулированы положения, выносимые на защиту, раскрыта научная новизна и практическая значимость исследования, охарактеризована его информационно-эмпирическая база, приведена структура диссертации.

В **первой главе** «Теоретические основы логистической организации и развития малоэтажного строительства доступного жилья мегаполиса» представлено теоретико-методическое обобщение научных основ современной логистической организации малоэтажного строительства доступного жилья, определены концептуальные особенности синтеза логистической системы развития данного сегмента в рамках механизма государственно-частного партнерства.

Автор отмечает, что в настоящее время задачи развития рыночной и социально-экономической инфраструктуры фактически попали в сферу научного интереса современной научной школы логистики, формируя актуальную часть ее предметно-объектной области.

Развитие рыночных отношений, экономическое реформирование рыночной инфраструктуры, снижение уровня участия государства в экономике резко обострили социальные проблемы общества.

Все это требует от государства не только строительства новой инфраструктуры, но и выработки логистических механизмов комплексного регулирования ее развития. Так, законодательная база и политика развития малоэтажного строительства преимущественно в черте города оказались фактически неадекватными новым реалиям и сдвигам в развитии городской агломерации. Отсутствие инфраструктуры в загородной зоне потребовало выработки новых принципов взаимодействия населения и строительных организаций, обновления системы законодательного регулирования их взаимоотношений.

Теоретически обобщая современные особенности развития инфраструктурного комплекса города, ученые А.У. Альбеков, В.П. Федько и А.И. Комарова отмечают, что «методология комплексного планирования, используемая в советский период истории нашего государства, не может быть автоматически применена в условиях рыночного реформирования. Сказываются многообразие форм собственности, различие источников финансирования инфраструктурных объектов, резкое расслоение населения по доходам и другие факторы»¹.

¹ Альбеков, А.У. Инфраструктура муниципальных образований: логистический аспект [Текст] / А.У. Альбеков, В.П. Федько, А.И. Комарова. – Ростов н/Д : изд-во РГЭА, 1999. – 488 с. – С. 382.

В диссертации отмечается, что современная фаза развития городской агломерации характеризуется некоторым эволюционным переходом к развитию загородного строительства, предпосылки и потребность в активизации которого становятся все более острыми.

В целом, рассматривая проблемы развития сегмента загородного малоэтажного строительства, автор приходит к выводу, что вопрос его инфраструктурного обеспечения предполагает решение непростой задачи логистического синтеза комплексного продукта, удобного и максимально адаптированного в функциональном и социальном плане под нужды конкретного потребителя. При этом логистика инфраструктурного обеспечения такого продукта, формирующая часть его совокупного потребительского качества, приобретает огромное значение.

Оценка уровня дифференциации доли отдельных составляющих затрат в стоимости квадратного метра в России и Европе показывает (рис. 1), что наибольший по отношению к европейскому уровню удельный вес в структуре себестоимости отечественного строительства составляют расходы по приобретению земельного участка, прохождению бюрократических процедур при меньшей доле стоимости строительства.

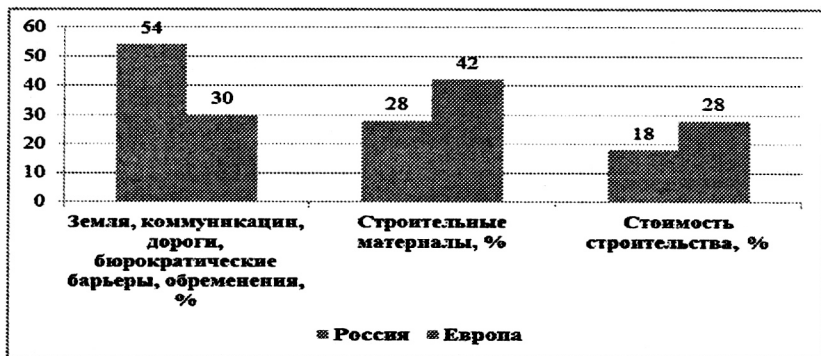


Рисунок 1 – Распределение затрат в стоимости квадратного метра площади в России и Европе¹

Это позволяет автору сделать вывод, что доминантное направление снижения стоимости отечественного жилищного строительства составляет оптимизация регулятивно-бюрократических функций государства, по отношению к

¹ Разработан автором по данным источника: Хуснуллин, М.Ш. Инновационное развитие региона на основе активизации рынка загородной недвижимости [Текст] / М.Ш. Хуснуллин, Р.М. Сиразетдинов, Д.Р. Зайнуллина // Региональная экономика: теория и практика. – 2010. – № 8 (143). – С. 32-40.

стоимости которых строительное производство является более зависимым, чем от расходов, возникающих непосредственно в процессе строительства.

В диссертации автор актуализирует необходимость теоретико-методического обоснования логистического принципа построения механизма объединения участия власти и бизнеса в решении социально значимой задачи общества – развития строительства доступного жилья. Распределение функций, максимизация социально-экономического интереса государства и рыночного интереса бизнеса предполагает формирование практики распространения данной схемы на региональном уровне, основу которой должны составить конкретные проекты государственно-частного партнерства (ГЧП) по малоэтажному строительству на отдельных территориях.

Автор подчеркивает, что сложность эффективного синтеза логистической системы ГЧП в массовом малоэтажном строительстве в значительной степени определяется ослаблением динамики институциональных сдвигов в сфере ЖКХ.

Предлагаемая в диссертации логистическая система ориентирована на такой симбиоз государства и строительного бизнеса, результатом которого выступит именно концептуально завершенный и социально востребованный сегмент массового малоэтажного строительства жилья.

В диссертации делается вывод о том, что логистическая организация ГЧП в процессе развития малоэтажного строительства предполагает решение государством вопроса о формировании инфраструктуры, которая составит базу для стимулирования роста объемов малоэтажной застройки, рыночные параметры предложения объектов которой будут согласованы государством и бизнесом. Это согласование может иметь следующую форму: государство регулирует норму прибыли девелоперов в малоэтажной застройке, способствует сокращению себестоимости строительства (стоимость земли, удешевление и временное сокращение процедур согласования и др.), вместе с девелоперами разрабатывает общую концепцию застройки.

В результате на рынок выводится концептуально целостное предложение жилья эконом-класса, отложенный спрос на которое формирует сбалансированное развитие рынка в данном сегменте. При этом рост цен будет ограничен увеличением предложения в сегменте, а также градостроительной фиксацией концепции застройки, которая будет ориентирована на средний класс.

Логистически скоординированное сопряжение функций государства и бизнеса обеспечит получение конкретного социально-экономического эффекта – увеличения объемов массового строительства доступного жилья.

Вторая глава «Современное развитие массового малоэтажного строительства жилья г. Ростова-на-Дону: логистический аспект» включает анализ эмпирических особенностей современного развития загородной малоэтажной застройки мегаполиса, а также логистическую оценку основных проблем, препятствующих развитию данного направления в системе жилищного строительства города.

Несмотря на то что развитие организованного рынка загородной недвижимости в г. Ростове-на-Дону началось в 2001 г., в современный момент не существует ни одного полностью завершённого проекта. В диссертации автором проводится анализ состояния основных коттеджных поселков г. Ростова-на-Дону (Солнечный, Беловодье, Клен Парк, Приозерье).

Эмпирический обзор данного сегмента позволил автору идентифицировать его состояние, а оценка недостатков проектов определила наиболее важные проблемы, наличие которых сдерживает развитие данного сегмента. При этом сделан вывод о том, что несистемный подход к инфраструктурному обеспечению нормального функционирования коттеджных поселков является типовым и характерным практически для каждого из них. Именно отсутствие инфраструктуры выступает фактором, который снижает интерес застройщиков к проектам, а также ограничивает возможность стимулирования спроса в данном сегменте.

Особое внимание в диссертации уделено обоснованию дефицита предложения доступного жилья на первичном рынке жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону.

Анализ итогов развития рынка жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону позволяет заключить, что по состоянию на конец 2011 г. на первичном рынке многоэтажной жилой недвижимости строилось преимущественно жилье среднего класса. При этом доля жилья эконом-класса в структуре совокупного предложения по итогам года не превысила 22% от общего объема строительства.¹

Анализ данных структуры и динамики спроса на рынке недвижимости города позволяет сделать вывод, что основной спрос сконцентрирован в сегменте недорогого жилья, предложение которого является дефицитным. То есть спрос и предложение недорогого жилья являются несбалансированными.

В структуре спроса в 2011 г. на жилую недвижимость в г. Ростове-на-Дону основная доля приходилась на вторичный рынок жилья и составила

¹ Рынок жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону. Итоги 2011 [Текст] // БЮЛЛЕТЕНЬ RWAY. – 2012. – № 203. – Февраль. – С. 87–91.

79,1%, на дома и участки – 12,5%. Средний показатель доли первичного рынка составил 8,4%¹.

Преобладание в структуре предложения вторичного рынка обусловлено структурой спроса, значительная часть которого ориентирована на недорогое жилье, которое является крайне дефицитным в структуре предложения новостроек.

В сегменте недорогого жилья г. Ростова-на-Дону обозначился дефицит, при котором спрос не компенсируется равновесным объемом предложения. При этом в сегменте дорогого жилья (3- и 4-комнатные квартиры) наблюдается прямо противоположная ситуация, когда предложение значительно превышает спрос (рис. 2).

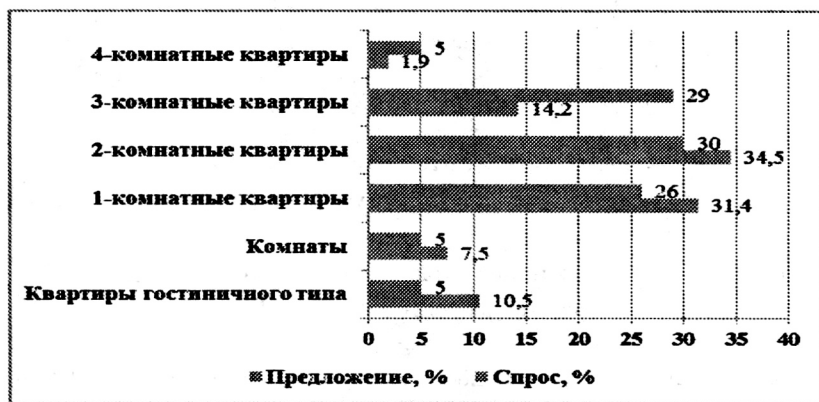


Рисунок 2 – Структура спроса и предложения квартир в г. Ростове-на-Дону в 2011 г.²

В целом автор отмечает, что отсутствие объемного масштабного строительства недорогого жилья нарушает баланс спроса и предложения в сегменте эконом-класса. Население пытается найти выход, приобретая жилье на вторичном рынке. При этом сохраняющееся превышение предложения над спросом в сегментах сталинского и старого фондов свидетельствует о продолжении процесса социального расслоения на рынке недвижимости города³.

¹ Рынок жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону. Итоги 2011 [Текст] // БЮЛЛЕТЕНЬ. RWAY. – 2012. – № 203. – Февраль. – С. 87–91.

² Разработан автором по данным источника: Рынок жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону. Итоги 2011 [Текст] // БЮЛЛЕТЕНЬ. RWAY. – 2012. – № 203. – Февраль. – С. 87–91.

³ Рынок жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону. Итоги 2011 [Текст] // БЮЛЛЕТЕНЬ. RWAY. – 2012. – № 203. – Февраль. – С. 87–91.

В сегменте малоэтажного строительства города преобладает строительство дорогого жилья. По мнению автора, актуальность развития малоэтажного строительства обусловлена широкими перспективами развития данного сегмента рынка в условиях постепенного истощения возможностей интенсивного наращивания строительства в черте г. Ростова-на-Дону.

В 2009–2011 г. в г. Ростове-на-Дону наблюдалось послекризисное увеличение объемов малоэтажного индивидуального строительства, что свидетельствует об определенной активизации данного сегмента (рис. 3).

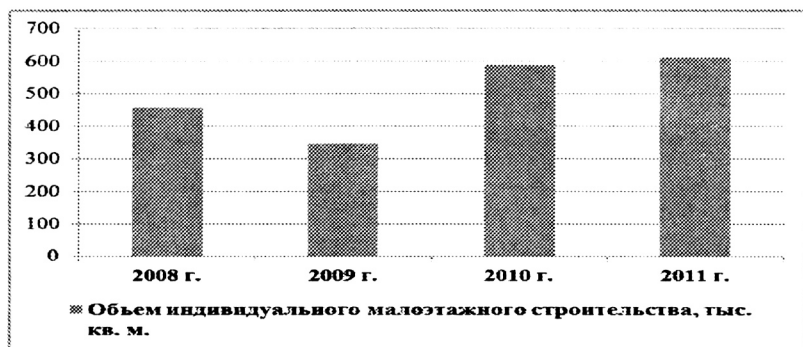


Рисунок 3 – Объем индивидуального малоэтажного строительства г. Ростова-на-Дону в 2008–2011 гг.¹

Однако основной прирост достигается за счет развития дорогой малоэтажной застройки и садоводческих товариществ, значительно удаленных от города.

Стабилизация доли индивидуального малоэтажного строительства в общем объеме вводимого в эксплуатацию жилья в 2010–2011 гг. показывает, что данный сегмент рынка требует территориального расширения (рис. 4).

Его развитие внутри города существенно лимитировано неудовлетворительным состоянием инженерной инфраструктуры, уровень износа которой уже превышает 60%. Так, 8% жилого фонда города не обеспечено водопроводом, 16% не обеспечено очистными сооружениями.

¹ Разработан автором по данным Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Ростовской области.

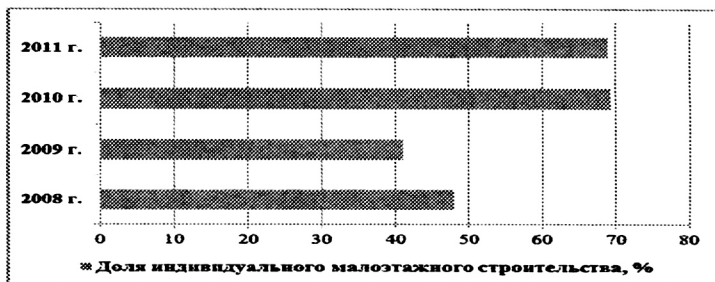


Рисунок 4 – Доля индивидуального малоэтажного строительства в общем объеме ввода жилья г. Ростова-на-Дону в 2008–2011 гг.¹

Автор подчеркивает, что механизм институционального регулирования развития загородного малоэтажного строительства доступного жилья требует повышения его эффективности как в части стимулирования спроса, так и в части решения уже накопившихся проблем в выстроенных коттеджных поселках.

В целом логистический аспект рассмотрения автором особенностей развития малоэтажной застройки г. Ростова-на-Дону позволил актуализировать и обосновать необходимость выработки механизма стимулирования развития сегмента загородной недвижимости, активизации государственного регулирования данного процесса, развития инфраструктуры жизнеобеспечения загородной жилой застройки, формирования ее адекватного социального окружения.

В третьей главе «Логистическая организация и развитие массового малоэтажного строительства жилья г. Ростова-на-Дону» теоретически развернуты и обоснованы автором концептуально-методические аспекты проектирования логистической системы развития малоэтажного строительства жилья г. Ростова-на-Дону.

Предлагаемая в диссертации логистическая модель рынка фактически опирается на формирование новых конкурентных условий его развития в результате привлечения на строительный рынок максимального числа операторов, что составляет важный организационный инструмент развития массового строительства недорогого жилья (рис. 5).

Разработанная логистическая модель выступила в качестве основы концептуальной разработки логистической системы государственно-частного партнерства в сегменте малоэтажного строительства доступного жилья г. Ростова-на-Дону, которая представлена на рисунке 6.

¹ Разработан автором по данным Территориального органа федеральной службы государственной статистики по Ростовской области.

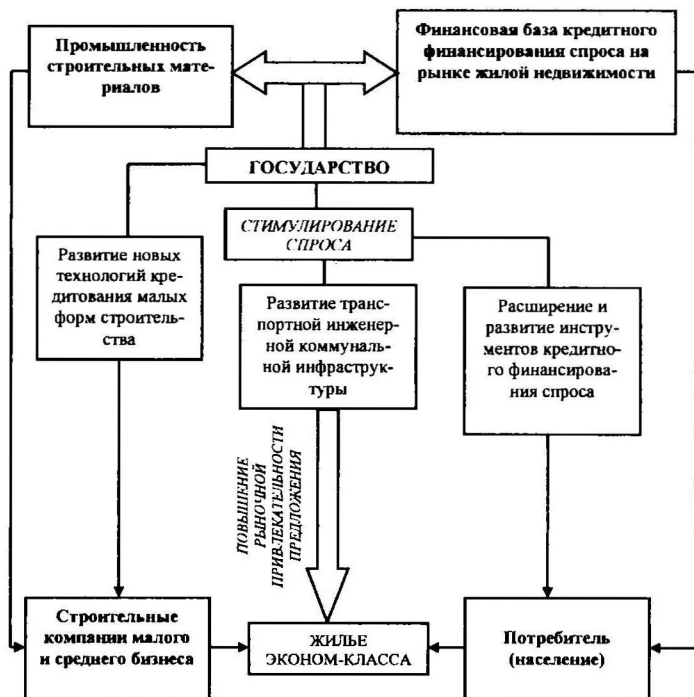


Рисунок 5 – Логистическая модель развития рынка малоэтажного строительства жилья эконом-класса мегаполиса¹

В верхнем блоке схемы на рисунке 6 указаны основные направления государственного регулирования малоэтажного строительства в г. Ростове-на-Дону, которые позволят реализовать целостное реформирование данного процесса, повысить его социально-экономическую эффективность.

С точки зрения автора, активизация малоэтажного строительства сформирует ряд сопутствующих эффектов, которые приведут к повышению экономической эффективности работы девелоперов, включая ускорение оборачиваемости средств за счет сокращения сроков получения разрешения на строительство, а также возможности снижения срока застройки, в результате чего возврат средств через продажу позволит быстро высвободить капитал для инвестирования в очередной проект.

¹ Разработан автором.

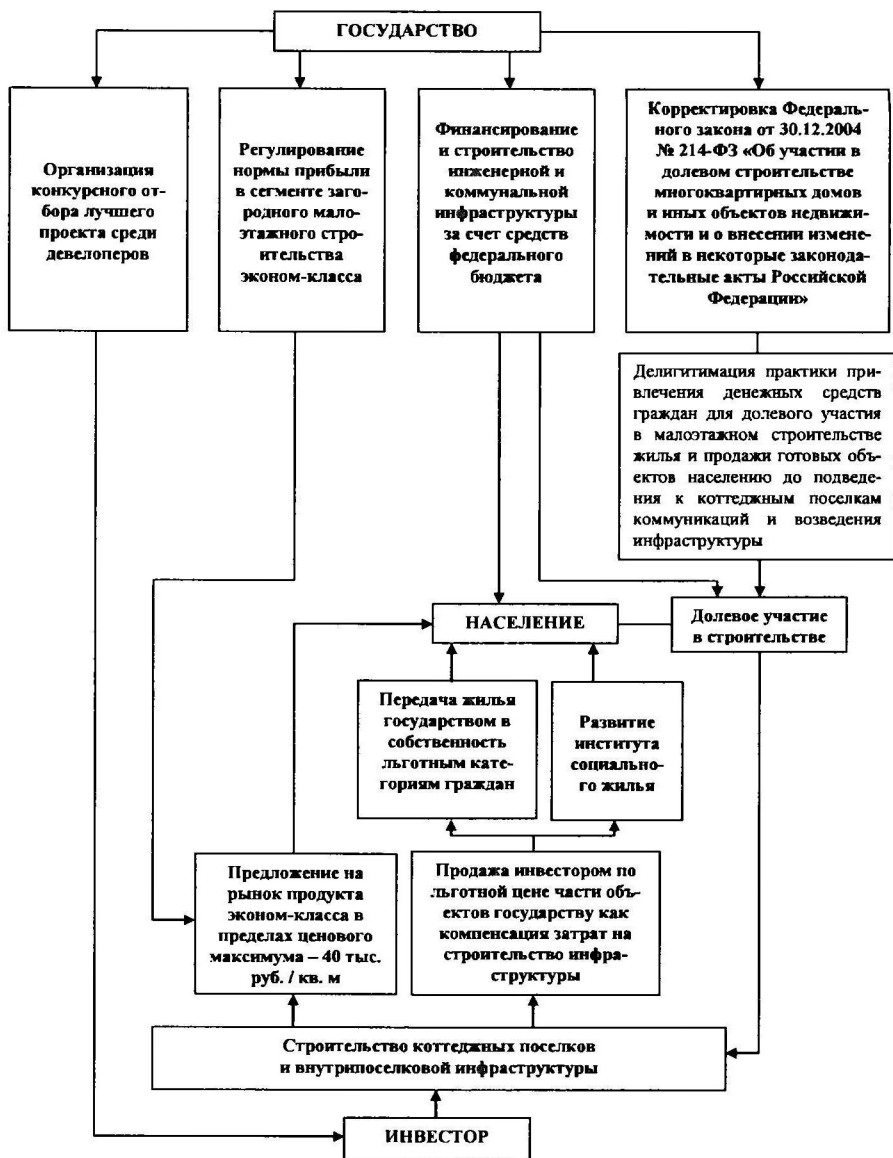


Рисунок 6 – Логистическая система
государственно-частного партнерства в сегменте массового
малоэтажного строительства жилья г. Ростова-на-Дону¹

¹ Разработан автором.

При проектировании логистической системы в диссертации рассмотрена схема, когда государство полностью принимает на себя расходы по возведению инфраструктуры или формирует механизм ГЧП для точечного локального решения этого вопроса, кооперируясь с компаниями, функционирующими в сфере ЖКХ.

Важное направление работы, представленное в верхнем блоке рисунка 6, должна составить корректировка действующего законодательства. В частности, автором обосновывается необходимость выработки законодательной нормы, исключающей возможность привлечения денежных средств населения инвесторами и продажи домов в условиях отсутствия необходимой инфраструктуры. В г. Ростове-на-Дону данная норма имеет конкретно-экономическое значение по причине того, что значительная часть ранее приобретенного в собственность инвесторами загородного земельного фонда в условиях фактического отсутствия альтернативных вариантов его применения может быть использована под строительство коттеджных поселков, на данный момент не обеспеченных соответствующей инфраструктурой.

В целом разработанная в диссертации логистическая система взаимовыгодного государственно-частного партнерства, по мнению автора, сформирует ряд социально-экономических эффектов:

1. Обеспечение сбалансированного строительства жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону за счет формирования масштабного развивающегося сегмента эконом-класса.

2. Решение проблемы обеспеченности недорогим жильем за счет активизации малоэтажного строительства за городом.

3. Снижение потенциальной угрозы дальнейшего развития нецивилизованной малоэтажной застройки, отсутствие инфраструктуры, что означает сокращение числа обманутых покупателей домов среди населения.

4. Активизация государственного строительства инфраструктуры в загородной зоне.

5. Увеличение объема предложения жилья эконом-класса, выкуп которого государством по заранее фиксированной цене расширит возможности стимулирования спроса и увеличения объемов социальных выплат, выделяемых за счет средств федерального бюджета на приобретение жилых помещений.

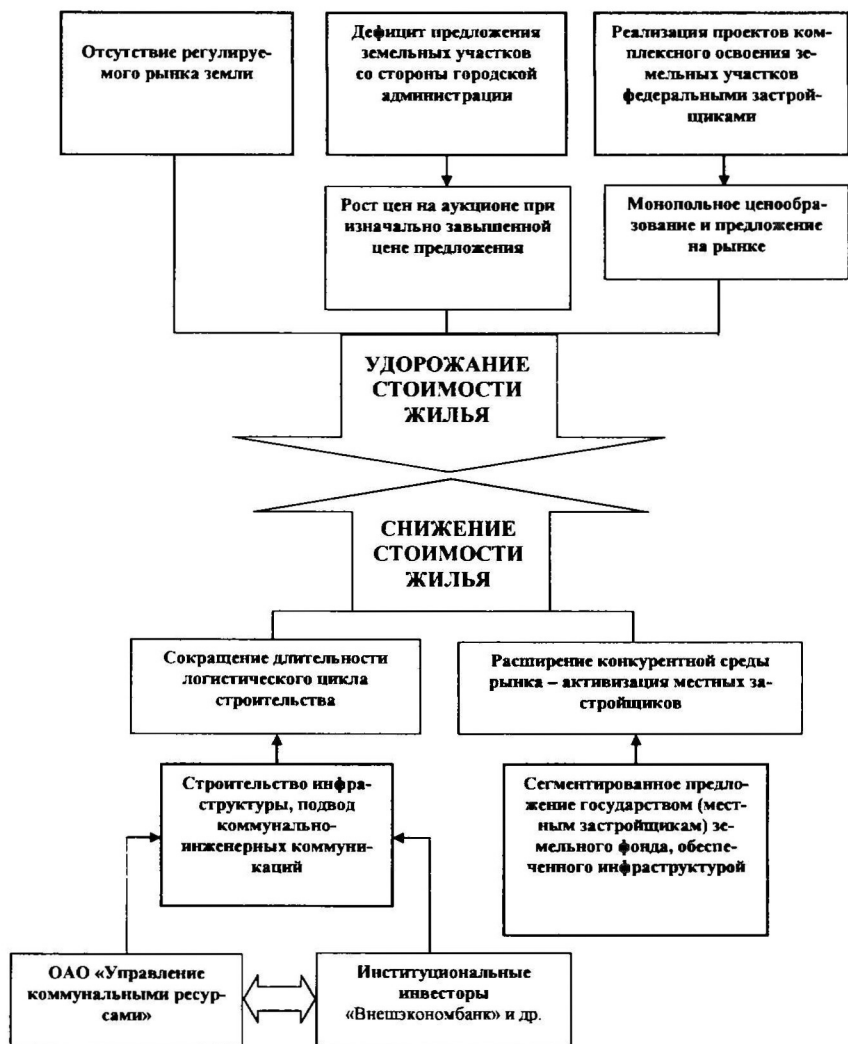


Рисунок 7 – Агрегированная группировка факторов изменения стоимости жилья на рынке недвижимости г. Ростова-на-Дону¹

¹ Разработан автором.

Кроме того, в диссертации автором проведена дифференциация и группировка основных факторов, определяющих вектор и динамику цен на рынке жилья г. Ростова-на-Дону.

Представленные на рисунке 7 рекомендации отражают оптимальный вектор государственного регулирования рынка, реализация которого позволит обеспечить ряд эффектов, включая: формирование инфраструктурных возможностей наращивания объемов малоэтажного строительства за чертой города, что создает предпосылки и условия для успешного развития единого территориально-экономического комплекса агломерации Большого Ростова; стабилизацию и последующее снижение цен на рынке недвижимости города в условиях расширения конкурентной среды рынка, обеспечения сбалансированности предложения жилья, его распределения между операторами рынка; сокращение себестоимости строительства при снижении доли затрат на покупку и застройку земельных участков; формирование механизма освоения новых территорий с учетом императивного закрепления технологии их инфраструктурной застройки и обеспечения коммуникациями.

Все это позволит обеспечить более сбалансированное развитие рынка за счет логистической организации процесса взаимодействия власти и бизнеса в сфере строительства города.

В заключении работы кратко сформулированы основные выводы и предложения по результатам проведенного исследования.

Основное содержание работы отражено в следующих публикациях:

**Научные статьи, опубликованные в изданиях,
рекомендованных ВАК**

1. *Пивоварова, Г.Б.* Строительство доступного жилья: логистическая модель рынка и императивы государственного участия [Текст] / Г.Б. Пивоварова // ИНТЕГРАЛ. – 2011. – № 5 (61). – 0,4 п.л.

2. *Пивоварова, Г.Б.* Стимулирование развития сегмента загородной недвижимости эконом-класса: роль и участие государства [Текст] / Г.Б. Пивоварова // ИНТЕГРАЛ. – 2011. – № 6 (62). – 0,4 п.л.

3. *Пивоварова, Г.Б.* Логистическая организация механизма развития жилищного строительства г. Ростова-на-Дону [Текст] / Г.Б. Пивоварова // Механизация строительства. – 2012. – № 5. – 0,5 п.л.

Научные публикации в других изданиях

4. *Пивоварова, Г.Б.* Проблемы и перспективы программы «Доступное и комфортное жилье» в г. Ростове-на-Дону [Текст] / Г.Б. Пивоварова // Экономика региона и ее инфраструктурное обеспечение в контексте социально-экономических изменений : материалы межрегион. науч.-практ. конф. профес.-преподават. состава и молодых ученых. 22 апреля 2010 года / Рост. гос. эконом. ун-т (РИНХ). – Ростов н/Д, 2011. – 16,0 п.л. / 0,25 п.л.

5. *Пивоварова, Г.Б.* Структура спросообразующих факторов развития рынка загородной жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону [Текст] / Г.Б. Пивоварова // Научный потенциал. – 2011. – № 4 (5). – 5,86 п.л. / 0,3 п.л.

6. *Пивоварова, Г.Б.* Государственно-частное партнерство как императив развития жилищного строительства в крупных городах: логистический аспект [Текст] / Г.Б. Пивоварова // Актуальные проблемы науки : сб. науч. трудов по материалам Международ. науч.-практ. конф. (29 ноября 2011 г.) : в 9 ч. М-во обр. и науки РФ. – Тамбов : Бизнес – Наука – Общество, 2011. – Ч. 9. – 11,86 п.л. / 0,2 п.л.

7. *Пивоварова, Г.Б.* Современная трансформация рынка малоэтажной жилой недвижимости Ростовской области [Текст] / Г.Б. Пивоварова // Стратегия социально-экономического развития общества: управленческие, правовые, хозяйственные аспекты [Текст] : материалы Международ. науч.-практ. конф. (25 ноября 2011 г.) : В 2-х томах / ред. кол. А.А. Горохов (отв. ред.) ; Юго-Зап. гос. ун-т. – Курск, 2011. – Т. 1. – 14,7 п.л. / 0,2 п.л.

8. *Пивоварова, Г.Б.* Проблемные аспекты и особенности современного развития рынка жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону [Текст] / Г.Б. Пивоварова // Актуальные проблемы социально-экономического, политического и правового развития современной России : материалы II Всерос. науч.-практ. конф. ППС, студентов, аспирантов и молодых ученых, 22 ноября 2011 г. / Рост. гос. эконом. ун-т (РИНХ). – Ростов н/Д, 2011. – 24,0 п.л. / 0,4 п.л.

9. *Пивоварова, Г.Б.* Трансформация функционирования рынка жилой недвижимости региона: логистический аспект [Текст] / Г.Б. Пивоварова, Д.А. Олейников // Актуальные проблемы социально-экономического, политического и правового развития современной России : материалы II Всерос. науч.-практ. конф. ППС, студентов, аспирантов и молодых ученых, 22 ноября 2011 г. / Рост. гос. эконом. ун-т (РИНХ). – Ростов н/Д, 2011. – 24,0 п.л. / 0,4 п.л. / 0,2 п.л.

10. *Пивоварова, Г.Б.* Тенденции и факторы посткризисного развития рынка жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону [Текст] / Г.Б. Пивоварова // Инновационные стратегии и механизмы управления экономикой : материалы XI Между-

народ. науч.-практ. конф. профес.-преподават. состава, молодых ученых и студентов / Рост. гос. эконом. ун-т (РИНХ). – Ростов н/Д, 2011. – 11,5 п.л. / 0,2 п.л.

11. *Пивоварова, Г.Б.* Инфраструктура коттеджного поселка: концепция и направления развития [Текст] / Г.Б. Пивоварова // Исследование инновационного потенциала общества и формирование направлений его стратегического развития : материалы Международ. науч.-практ. конф. (29 декабря 2011 года) : В 2-х томах / ред. кол. А.А. Горохов (отв. ред.) ; Юго-Зап. гос. ун-т. – Курск, 2011. – Т. 2. – 11,5 п.л. / 0,3 п.л.

12. *Пивоварова, Г.Б.* Развитие малоэтажного строительства в регионе: факторы роста и оценка привлекательности для потребителя [Текст] / Г.Б. Пивоварова // Актуальные проблемы науки : сб. науч. тр. по материалам Международ. науч.-практ. конф. (29 февраля 2012 г.) : в 6 ч. – Тамбов : Бизнес – Наука – Общество, 2012. – 0,25 п.л.

13. *Пивоварова, Г.Б.* Эмпирический анализ особенностей состояния локального рынка жилой недвижимости г. Ростова-на-Дону [Текст] / Г.Б. Пивоварова, Д.А. Олейников // Актуальные научные вопросы: реальность и перспективы : сб. науч. тр. по материалам Международ. заоч. науч.-практ. конф. 26 декабря 2011 года : в 7 частях ; М-во образования и науки Рос. Федерации. – Тамбов : Бизнес – Наука – Общество, 2012. – 9,76 п.л. / 0,4 п.л. / 0,2 п. л.

Подписано в печать 23.04.2012. Объем 1,0 уч.-изд.л.
Печать цифровая. Бумага офсетная. Гарнитура «Таймс».
Формат 60х84/16. Тираж 120 экз.

